

REAL



Koustrupparken 8, Lind, 7400 Herning

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	151
Kontant	2.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.046	Grund m ²	850
Byggeår	1996	Energimærke	C

Sagsnr. **479-3308**

RealMæglerne Herning

Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. +45 70605607 / www.realmaeglerne.dk/herning

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Koustrupparken 8, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 479-3308
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 01.07.2026



Velindrettet og fuldmuret kvalitetsvilla med perfekt beliggenhed

Velkommen til denne spændende villa beliggende i det eftertragtede Koustrupparken Lind. Med et boligareal på 151 kvadratmeter fordelt på en gennemtænkt planløsning, tilbyder denne ejendom alt hvad den moderne familie kan ønske sig. Når du træder ind ad døren, mødes du af et godt bryggers med direkte adgang til alrummet. Herfra ledes du videre til børneafdelingen, som består af en lille fordelergang, to lyse værelser samt et badeværelse.

Husets hjerte er det lyse køkken/alrum, der inviterer til hyggelige stunder med familien. Herfra er der udgang til en skøn syd- og vestvendt terrasse og haven, hvor sommerens solrige dage kan nydes fuldt ud. Alrummet er desuden i åben forbindelse med lys forsænket stue.

Forældrene har deres egen afdeling med badeværelse og soveværelse med direkte udgang til en sydvendt terrasse. Herudover er der entre og et godt kontor. I hele boligen er der gulvvarme.

Til villaen er der også en god muret carport med indbygget depotrum.

Udenfor venter en stor terrasse og en nem have anlagt i græs med få bede - alt vendt mod syd og vest for optimal soludnyttelse. Villaens placering på grunden sikrer, at der er masser af "luft" omkring huset. Beliggenheden kunne ikke være bedre; tæt på skole, Alpihallerne og motorvejen gør dagligdagen let at navigere i. For dem der elsker naturen eller cykling ligger det populære mountainbikespor 'Sporet' blot få hundrede meter fra hoveddøren.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ole Engelbrecht



Adresse: Koustrupparken 8, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 479-3308
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 01.07.2026



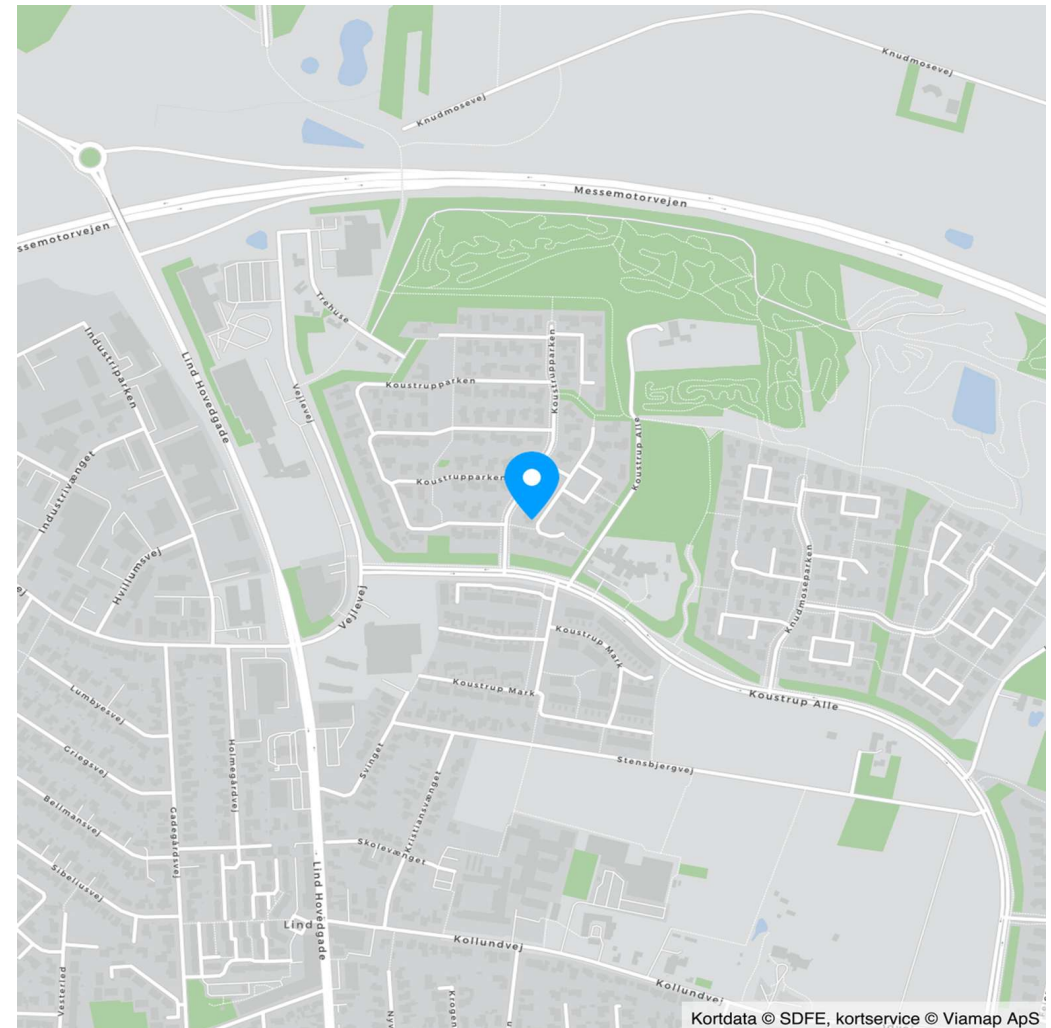
Adresse: Koustrupparken 8, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 479-3308
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 01.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Koustrupparken 8, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 479-3308
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Herning
Matr.nr.: 14nz Lind By, Rind
BFE-nr.: 7941129
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.283.000
Grundværdi: 715.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.826.400
Grundlag for grundskyld: 572.000

Arealer**

Grundareal: 850 m²
Boligareal i alt: 151 m²
Øvrige arealer:
Carport: 35 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Kommuneplan 61.B7 - B7
Lokalplan 61.B7.4 - Boligområdet Koustrupparken i Lind

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn (Grundig), Kogeplade, Emhætte, Opvaskemaskine (Gorenje), Køleskab (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Koustrupparken 8, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 479-3308
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Vestjylland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Koustrupparken 8, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 479-3308
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.315	Kontantpris	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	5.663	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	2.324	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Rottebekæmpelse	kr.	121	I alt	kr.	2.621.244
Husforsikring	kr.	4.133	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Grundejerforening	kr.	3.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.556			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.131 md. / 169.567 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.323 md. / 135.876 år v/26,39 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.10.2025 - 31.03.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Koustrupparken 8, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 479-3308
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 01.07.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 1.222.000
Nr. 2: hovedstol kr. 250.000
Nr. 3: hovedstol kr. 1.016.490

Gæld udenfor købesummen

Ingen

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Herning er et team af veluddannede medarbejdere med mange års erfaring, så vi er klar til at tage hånd om dit boligsalg.

Vi prioriterer kundernes tilfredshed højt. Vi svarer altid på en henvendelse. For hos os er DU ikke bare én i mængden af kunder - Vi tager det personligt.

En bolighandel er ikke hverdagskost for hverken sælger eller køber, og det er derfor vigtigt, at du føler dig tryk og forberedt til opgaven. Vi sætter os nøje ind i din boligs styrker og svagheder samt området den ligger i. Dette medvirker til, at du kan regne med en realistisk salgsvurdering fra os.